

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Utval for drift og utvikling	24.01.2012	OCB	006/12

Avgjerd av: Utval for drift og utvikling	Ansv.	Arkiv:	Arkivsaknr
Saksbeh.: Ole Christian Børtveit	MET	GBNR-52/42, N-511	11/1787

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR PÅBYGG TIL HYTTE PÅ KÅRBØ, GNR 52 BNR 42.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	20.10.2011	Jan Myrås	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR PÅBYGG TIL HYTTE - GNR 52 BNR 42
2	U	01.11.2011	Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga; Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og samfunnsplanavdelinga	HØYRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR PÅBYGG PÅ HYTTE GNR 52 BNR 42

Vedlegg

Saksutgreiing:

Omsøkte tiltak

Jan og Mette Myrås har i søknad stempla motteke 21.10.2011 søkt om dispensasjon frå plan- og bygningsloven §1-8, forbod mot tiltak i 100-meters beltet mot sjø, for påbygg på hytte på gnr 52 bnr4 2 på Kårbø.

Hytta ligg i etablert hyttefelt med omlag 20 andre hytter nord for Kårbøvågen. Hyttetomta er på 2,5mål med i 42 meter sjøline mot vågen.

Hytta er sett opp i 1973 og ligg i sørvendt skråning ned mot Kårbøvågen ca 12 meter frå sjølinja. Hytta er på 59m². Det er illustrert eit påbygg på 58m² til hytta. Det ligg også eit mindre uthus på tomta.

Plan og lovgrunnlag

Den omsøkte parsellen ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til område for fritidsbustader.

Parsellen ligg innafor 100m beltet i strandsona, der det er eit generelt forbod mot tiltak, jfr pbl §§ 1-6 og 1-8.

Søkjar skriv: ” **Søknad om dispensasjon fra “Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag”, Pbl 2008 §1-8.**

Søknaden gjelder påbygg til hytte på Gnr. 52 Bnr. 42.

Bakgrunn

Kårbøneset hyttefelt ble bygget ut i 1973/1974 og består av i alt 22 selveiende hyttetomter. I dagens kommuneplan er planformålet for området, hytter. Utbygger av hytteområdet, Sætre Bygg AS gikk konkurs under byggeprosessen, og dermed ble eiendomsoverdragelsene ikke endelig sluttført i henhold til skjøtene på eiendommene. Dette gjelder i forhold til fellesområdene på hyttefeltet. På grunn av konkursen står Sætre Bygg AS fortsatt som eier av fellesområdet. Dette er bakgrunnen for at det ikke er sendt nabovarsel til Sætre Bygg AS. Det arbeides nå med å få overført fellesarealene til hytteeiere.

Hytten det søkes om dispensasjon for å bygge ut, ligger nær sjø mot Kårbøvågen. Den nåværende hytten har et bruttoareal på 59 m². Utbygget vil få et areal på 58 m². Til sammen vil den utbygde hytten få et bruttoareal på 117 m². I den nåværende hytten er det full kjellerhøyde innenfor ca. 6 m². I påbygget vil det ikke bli anlagt kjeller.

Konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

Fra tomten går terrenget bratt ned i sjøen, noe som gjør tilgjengelighet til sjø generelt vanskelig. Slik utbygger vurderer det, vil derfor tilgjengelighet til sjø for allmennheten ikke påvirkes av utbygginga

Hytten, slik den er i dag, ligger fint i terrenget med en lav profil. Det legges vekt på å videreføre denne profilen i forbindelse med utbyggingen. Det har vært vurdert om utbygging kan skje i hyttens bakkant, det vil si mot nord, for å gjøre utbyggingen mindre synlig fra sjøen. Siden terrenget stiger bratt bak hytten er imidlertid en slik løsning vanskelig å gjennomføre uten at det foretas betydelige sprengningsarbeider, eller at tilbygget heves så mye at det blir for dominerende (se inntegnet terreng på tegning nr 3, “Fasade mot øst og vest”). Utbygget er derfor valgt lagt mot øst og trukket noe tilbake i forhold til fronten på den nåværende hytten, slik at inntrykket skal bli mest mulig dempet. Denne løsningen innebærer også at det blir minimale inngrep i naturen i forhold til bortsprengning av fjell.

Tomtene i hytteområdet er relativt store, typisk fra 2,5 til 3,0 dekar. Det er også lagt inn store areal som fellesområder. Etter utbygging vil det være 6 meter til tomtegrensen mot fellesområdet. Avstanden til nærmeste hyttenabos tomtegrense (52/48) vil i utbyggingsretningen bli 26 meter, og til hytten på denne tomten 36 meter. Utbyggingen vil derfor ikke få miljømessige konsekvenser for naboer.

Det brukes i dag takvann. Gråvannet går til en skillekum og derfra ut i sjøen. Det er installert “snurredass” i hytten. Utbygging vil ikke forårsake endring av utslipp.

Hytten ble bygget i 1973 etter den tids standard. Det er tilsammen 10 sengeplasser fordelt på 3 soverom. For å få presset inn så mange senger som mulig, er sengene både kortere og

smalere enn noen kjente norske standardmål. I den utbygde hytten vil antall sengeplasser reduseres til 9. Sengene vil ha standardmål og soverommene vil være store nok til å tilby bra luftkvalitet, selv om rommene fortsatt er ganske små. Siden hytten alltid har vært godt besøkt av hele familien har det bestandig vært et ønske om et eget vaskerom og en egen spiseplass tilknyttet kjøkkenet. Det er nå tatt med i planene. I den nåværende hytten er det avsatt lite plass til oppbevaring av klær og utstyr. Siden det nå er 7 barnebarn i alderen 0-11 år i familien, og alle bruker hytten, er det i utbyggingsplanene tatt med mer bod og oppbevaringsplass. Til sammen vil utbyggingen bety mye for bruk og trivsel i årene fremover.

Utbyggingen vurderes som kun positiv med tanke på familietrivsel og helse. Det er ingen endring i forhold til sikkerhet.

Konklusjon

Slik søker vurderer det er helse, miljø, sikkerhet og tilgjengeighet grundig vurdert og er godt ivarettatt i forhold til allmennheten generelt, naboer og familie..”

Nabomerknader

Søknaden er nabovarsla 19.10.2011. Det er ikkje kome merknader til nabovarslet.

Høyringsfråsegner

Søknaden er sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune - Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og samfunnsplanavdelinga. Det er ikkje kome høyringsuttale i saka.

Vurdering:

Lovgrunnlaget

I § 1-1 i plan- og bygningslova (pbl) heiter det m.a.: *Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*

I pbl § 1-8 står det m.a.: *I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.*

I § 19-2 i plan- og bygningslova, *Søknad om dispensasjon*, heiter det m.a.: Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak regelen det vert søkt dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom det statlege eller regionale mynde har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Kvalitetar i landskapet

1. Kommuneplanen sin arealdel

Den omsøkte tiltaket er i strid med føresegn i arealdelen til kommuneplanen §20-4 b) punkt 5.

”Ny utbygging i byggeområda, med unnatak for naust/marinaområda,

skal ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn 50 meter.” Føremålet med føresegna er å halde strandsona fri for bygging, slik at allmein tilkomst ikkje vert hindra.

I denne saka er det bygd hytte på eiegen, og tilbygget fører ikkje til privatisering av strandsona utover det hytta gjer i dag.

I arealdifferensieringsplanen er området definert som B-areal, mindre godt landbruksareal med låg kulturlandskapsverdi og bebygd areal.

Tiltaket har derfor ikkje nemneverdig konsekvens for dei omsyna føresegna skal ivareta.

2. Forbod mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag, pbl § 1-8

I statlige planretningslinjer for differensiering av strandsona langs sjøen vert Meland kommune sett i kategori der presset på areala er stort.

Det vert opna for å foreta ytterligere differensiering i kommuneplanens arealdel og eventuelt i regional plan av områder i kommunen som synleggjør slik lokal variasjon. Det vil være enklare å få løyve til å bygge i områder i kommunen med lite press, og vanskeligere i områder der presset er stort.

Tiltaket gir ei betre utnytting av etablert hyttefelt i område prioritert til hyttebygging i kommuneplan.

3. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Byggeområdet er opparbeidet fritidstomt. Det er ikkje registrert særskilde naturtypar eller artsforekomstar i området og tiltaket vil ikkje påverka området sin økologiske tilstand nemneverdig.

Det er ikkje registrert særskilde friluftsinnteresser i området. Strandlina ved hytta er bratt og lite eigna for allmein bruk. Vilkår for allmein tilgjenge til strandsona blir ikkje endra av tiltaket.

4. Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Tiltaket fører ikkje til endra utsleppstillhøve, auka ureining eller endra tilgjenge til strandsona.

Ettersom tiltaket ikkje medfører nemneverdig endring av allmeine interesser i høve strandsona er det korkje nemneverdige fordelar eller ulemper i høve helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge knytt til tiltaket.

For brukarane av hytta vil oppgradering av innemiljøet kunna ha ein helsegevinst, og hytta vil kunne få betre funksjonalitet i høve høve prinsipp for universell utforming.

5. Omsynet til kvalitetar i landskapet.

Hyttebygginga i feltet er tilpassa landskapet landskapet på ein omsynsfull måte. Bygginga er halde vekke frå høgdedraga i landskapet og er lagt langsetter kotelinene i terrenget. Det omsøkte tiltaket viderefører denne byggemåten, og vil falla naturleg inn i bygningsmiljøet og landskapet. Det er lagt vekt på å unngå sprenging og skjemmaende terrenginngrep.

Samla konklusjon

Administrasjonen finn ikkje at omsyna bak strandsonevernet vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for tilbygg til fritidsbustad på gnr. 50, bnr. 14.

Administrasjonen meiner det er ein klar fordel å utnytte dei etablerte og utbygde områda for fritidsbustadar betre, framfor å få auka press på urørt strandsone.

Administrasjonen vurderer at det er ein fordel å legge til rette for betra funksjonalitet for hytta i høve prinsipp om at bygg skal kunne nyttast av alle uansett funksjonsevne.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regional utvikling ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve etter pbl. kap. 20.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

24.01.2012 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

UDU-006/12 SAMRØYSTES VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Rett utskrift

Dato: 26.01.2012

Lilliam S. Brakstad

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og
samfunnsplanavdelinga
Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga
Jan Myrås